

Wstęp

Egzekucyjna sprzedaż nieruchomości jest przedmiotem ożywionej dyskusji zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie. Budzi także zainteresowanie uczestników obrotu prawnego. Poza dłużnikami egzekwowanymi i ich wierzycielami w sposób naturalny uwagę na ten sposób nabycia kierują osoby poszukujące nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż. Już przecież sam sposób skonstruowania warunków licytacyjnych przysparza merkantylnego zainteresowania tą drogą pozyskania nieruchomości. Wypływa to nie tylko ze sposobu ustalania ceny wywołania, która jest niższa od sumy oszacowania, lecz także z dopuszczalnego zaliczenia przez nabywcę swej wierzytelności na poczet ceny. Ta zachęta do udziału w licytacji to tylko jeden z instrumentów wprowadzonych dla promowania sprzedaży egzekucyjnej. Wypada bowiem zwrócić uwagę na charakter prawny nabycia egzekucyjnego nieruchomości. Ma on wymiar publiczny, a konstytucyjne postanowienie o przysądzeniu własności statuuje pierwotne nabycie. Uprawnoczenie się postanowienia o przysądzeniu własności sprawia także, że gasną – co do zasady – prawa obciążające nieruchomość, niektóre z nich ulegają zaś pewnym przekształceniom. Nabywca egzekucyjny uzyskuje w ten sposób stabilną podstawę nabycia własności nieruchomości, ale także tytuł wykonawczy, który pozwala mu objąć nieruchomość w posiadanie.

W związku z powyższym wyłaniają się następujące pytania:

- 1) Czy przyjęta przez Kodeks postępowania cywilnego konstrukcja nabycia własności przez przysądzenie jest właściwa?
- 2) Czy model wyodrębniający stadium przysądzenia, w ramach którego dochodzi do wydania wspomnianego orzeczenia, jest trafny?
- 3) Czy rozwiązanie to jest efektywne i skuteczne?
- 4) Czy słuszne jest więc funkcjonowanie osobnego orzeczenia, którego zasadniczy cel stanowi zakończenie egzekucji z nieruchomości i wywołanie właściwych mu skutków procesowych i materialnych sprzedaży egzekucyjnej?

Poszukiwanie odpowiedzi na te pytania prowadzi przez wyjaśnienie charakteru prawnego prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności,

a następnie zidentyfikowanie skutków, jakie rodzi to orzeczenie. Już w tym miejscu zasygnalizować należy, że skutki te dotyczą nie tylko sfery prawa cywilnego procesowego i materialnego. Istotne następstwa powstają także na gruncie prawa podatkowego. Orzeczenie to ma również doniosłe konsekwencje dla rejestrów nieruchomości. Dla wyjaśnienia tych kwestii konieczne okazało się nakreślenie też pewnych ogólnych informacji o egzekucji z nieruchomości.

Jak z powyższego wynika, do znalezienia odpowiedzi na zadane pytania wykorzystano metodę dogmatyczną opartą na analizie obowiązujących przepisów, ale także na przeglądzie wypowiedzi doktryny. Poczesne miejsce zajęło również orzecznictwo Sądu Najwyższego. Przyjęto bowiem przede wszystkim potrzebę wykładni tekstów ustawowych. Co za tym idzie, podjęto próbę konceptualizacji, uporządkowania, usunięcia występujących sprzeczności, a ponadto zapełniania luk w prawie¹. Takie „opracowanie prawa”² uzupełniono pewną dozą uwag historyczno-prawnych. Dotyczą one przede wszystkim rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 29.11.1930 r. – Kodeks postępowania cywilnego³. Analizie poddano jednak także istotne z perspektywy poruszanej tematyki nowelizacje dziś obowiązującego Kodeksu postępowania cywilnego. Rzutują one na obecny kształt omawianej instytucji. W pracy nie wyodrębniono jednak części historycznej, a uwagi o tym charakterze włączono do zasadniczej części wywodu.

Jakkolwiek problematyka nieruchomościowa jest ściśle związana z krajowym porządkiem prawnym, to w książce znalazły się też odniesienia do niektórych rozwiązań obecnych w prawie niemieckim i włoskim. O ile przy tym to pierwsze ustawodawstwo tradycyjnie ma istotne znaczenie dla nauki prawa w Polsce, o tyle prawo włoskie wybrano z uwagi na jego rozwój w ostatnich latach, w szczególności zaś ze względu na tzw. reformę Cartabii⁴, która budzi zainteresowanie w doktrynie polskiej m.in. z uwagi na likwidację postępowania klauzulowego⁵. Wydaje się jednocześnie, że doświadczenia włoskie mogą

¹ F. Longchamps, *Z problemów poznania prawa*, Wrocław 1968, s. 8.

² Z. Ziemiński, *Problemy podstawowe prawoznawstwa*, Warszawa 1980, s. 30.

³ Dz.U. Nr 83, poz. 651, połączonego z rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1932 r. – Prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz.U. Nr 93, poz. 803) w jeden akt prawny – tj. Dz.U. z 1932 r. Nr 112, poz. 934.

⁴ Nowelizacja włoskiego kodeksu postępowania cywilnego – Dekret z mocą ustawy Nr 149 z 10.10.2022 r. (GU Nr 243 z 17.10.2022 r. – Suppl. Ordinario Nr 38) wdrażający delegację zawartą w ustawie Nr 206 z 26.11.2021 r. (GU Nr 292 z 9.12.2021 r.).

⁵ H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne*. Dwa postulaty de lege ferenda, PS 2023, Nr 11–12, s. 34, choć przecież sam włoski proces cywilny jest w obrębie zainteresowania procesualistyki polskiej od dawna – por. M. Waligórski, *Proces cywilny i jego nauka*

być pewną przestrogą przed wprowadzaniem niektórych rozwiązań na gruncie polskim⁶. Zaznaczyć wypada, że publikacja ta nie została pomyślana jako szczegółowa analiza problematyki prawa obcego. Dlatego też poszczególne uwagi komparatystyczne wplecione zostały w rozważania dotyczące prawa polskiego. Wprowadzono więc do niej wyimki zamiast wyodrębniania części opisującej obce regulacje.

Poczynione ustalenia zebrano w dziewięć rozdziałów, które wieńczy zakończenie. Pierwszy z nich obejmuje uwagi dotyczące przedmiotu egzekucji z nieruchomości oraz zarys przebiegu egzekucji z nieruchomości. W jego ramach nakreślono także problematykę postępowania o przysądzenie własności oraz prawa do przysądzenia własności nieruchomości. Znalazły się tu uwagi na temat: organów postępowania i przebiegu postępowania. Rozdział II traktuje o podstawach rozstrzygnięcia, treści postanowienia o przysądzeniu własności, jego zaskarżalności. Osobne jednostki – w ramach tego rozdziału – przedstawiają problematykę materialnoprawnych warunków przysądzenia własności oraz charakteru prawnego postanowienia o przysądzeniu własności. W kolejnych rozdziałach przedstawiono skutki prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu własności. Rozdział III prezentuje problematykę nabycia i utraty prawa własności. W jego ramach wyjaśniono publiczny charakter nabycia własności na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności oraz dokonano klasyfikacji charakteru prawnego nabycia własności. Omówiono także oddziaływanie przedmiotowego postanowienia na uprawnienia właścicielskie. Wygaśnięciu praw i roszczeń obciążających nieruchomości poświęcony jest rozdział IV, a w nawiązaniu do niego – w rozdziale V – zaprezentowano zagadnienia dotyczące praw pozostających w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia. Rozdział VI opisuje wpływ prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności na umowy najmu i dzierżawy, zaś VII – prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jako tytuł wykonawczy. Ten ostatni obejmuje m.in. uwagi konstrukcyjne

we Włoszech, Polski Proces Cywilny 1937, Nr 22-23, s. 700. W tym zaś kontekście nie sposób nie wspomnieć o wydanym we Włoszech (w języku włoskim) komentarzu W. Broniewiczza do polskiego Kodeksu postępowania cywilnego (Codice di procedura civile polacco. Traduzione e commento, Rimini 1981).

⁶ W literaturze odnotowuje się bowiem m.in., że egzekucja z nieruchomości nie zawsze prowadzi do realizacji jej podstawowego celu, jakim jest zapewnienie jak najszybszego i najbardziej efektywnego zaspokojenia wierzyciela. Bywa także wykorzystywana jako narzędzie nacisku na dłużnika. Wskazuje się również, że w wielu przypadkach dochodziło do znacznej monopolizacji sprzedaży przez „ekspertów w branży”, którzy skutecznie kontrolowali przebieg i wynik postępowania – A.M. Soldi, *Manuale dell'esecuzione forzata*, Milano 2024, s. 1625.

tego szczególnego tytułu wykonawczego, a także problematykę oznaczenia dłużnika w treści tytułu. Skutki prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności w zakresie świadczeń publicznoprawnych przypadających z nieruchomości ujęto w rozdziale VIII, zaś znaczenie przysądzenia własności dla rejestrów nieruchomości w rozdziale IX. Zakończenie podsumowuje zaś odpowiedź na postawione wyżej pytania.

Przedmiotem poniższych rozważań jest postanowienie o przysądzeniu własności. Jest to orzeczenie kończące⁷ egzekucję sądową⁸ z nieruchomości, stanowiącą jeden ze sposobów egzekucji świadczeń pieniężnych. Sposób ten jest tradycyjnie uznawany za najbardziej dotkliwy, a może wręcz opresyjny. Nieruchomość bywa bowiem, szczególnie w polskim społeczeństwie, postrzegana nie tylko jako walor, nośnik wartości, ale przede wszystkim jako środek zaspokajania podstawowych potrzeb społecznych i gospodarczych. Tak więc skierowanie egzekucji do nieruchomości może oznaczać pozbawienie dłużnika sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, niekiedy zaś odebrać źródło

⁷ W nawiązaniu do tego por. *M. Walasik*, Skutki wyroku zwalniającego od egzekucji sądowej, PPC 2024, Nr 1, s. 161. W kwestii zaś problematyki ukończenia postępowania egzekucyjnego por. *J. Kot*, Umorzenie postępowania egzekucyjnego, Pal. 1979, Nr 3, s. 34; *W. Broniewicz*, Postępowanie egzekucyjne i egzekucja w sprawach cywilnych, PiP 1988, Nr 8, s. 48; *F. Zedler*, Glosa do uchwały SN z 26.1.1998, III CZP 46/97, OSP 1998, Nr 11, poz. 191; *E. Wengerek*, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz, Warszawa 1972, s. 234; *A. Marciniak*, Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych, Warszawa 2023, s. 319; *H. Pietrzkowski*, w: *T. Ereciński, M. Dziurda* (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Warszawa 2025, art. 816, Nb 1 i 2 oraz art. 826, Nb 1. *J. Jagiela*, Glosa do uchwały SN z 30.III.1998 r., III CZP 1/98, OSP 1999, Nr 9, poz. 166; *tenże*, Nowe przepisy o zawieszeniu i umorzeniu postępowania egzekucyjnego, w: *A. Marciniak* (red.), Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych, Sopot 2018, s. 713; *tenże*, Umorzenie postępowania egzekucyjnego na wniosek, w: *A. Harla* (red.), Umorzenie sądowego postępowania egzekucyjnego: podstawy i skutki, Sopot 2022, s. 123; *M. Ged*, Ukończenie sądowego postępowania egzekucyjnego, Warszawa 2023, rozdział 1.2,

⁸ W kwestii rozróżnienia pojęć egzekucji i postępowania egzekucyjnego – zob. *W. Broniewicz*, Postępowanie egzekucyjne i egzekucja w sprawach cywilnych, PiP 1988, Nr 8, s. 39; *tenże*, Wszczęcie i przebieg postępowania egzekucyjnego, w: *E. Warzocha* (red.), Współczesne tendencje rozwoju procedury cywilnej w Europie, Warszawa 1990, s. 69; *E. Wengerek*, Pojęcie, przedmiot i przesłanki postępowania egzekucyjnego i zabezpieczającego, w: Wstęp do systemu prawa procesowego cywilnego, Wrocław 1974, s. 337; *tenże*, Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych, Warszawa 1978, s. 9; *K. Korzan*, Sądowe postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne w sprawach cywilnych, Warszawa 1986, s. 323; *A. Marciniak*, Egzekucja a postępowanie egzekucyjne. Charakter postępowania zabezpieczającego oraz zagadnienia reformy urzędu komornika sądowego, PES 1994, Nr VIII, s. 214; *tenże*, Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych, Warszawa 2023, s. 22; *J. Jankowski*, Przebieg postępowania egzekucyjnego, upadłościowego i układowego. Struktura postępowań w ujęciu dynamicznym, Kraków 1999, s. 21.

utrzymania, w tym zwłaszcza środek produkcji, nie tylko przecież wykorzystywany w działalności rolniczej, lecz także niezbędny dla innej produkcji oraz do świadczenia usług. Podejście do nieruchomości powiązane z jej potencjałem użytkowym odrywa się od jej znaczenia opartego na wartości, a przypisuje jej dodatkową doniosłość i funkcje. Jednak z perspektywy egzekucji sądowej nieruchomość stanowi składnik majątkowy mający wymierną wartość ekonomiczną, pozwalającą zaspokoić wierzycieli egzekwowanego dłużnika. W tym więc sensie jej dalsze funkcje nie mają znaczenia dla realizacji celu egzekucji; choć mogą oczywiście oddziaływać na jej wartość, ewentualnie wpływać na sytuację prawną nabywcy.

Egzekucja z nieruchomości oznacza wykonanie tytułu zasądzonego świadczenie, ewentualnie stwierdzającego obowiązek zapłaty. Można więc, odwołując się do wypowiedzi przedstawicieli doktryny, postawić pytanie: czy prawo wierzyciela do zaspokojenia może zostać zrealizowane przez egzekucję skierowaną do nieruchomości wielokrotnie więcej wartej niż egzekwowana należność? W szczególności gdy niedopuszczalne jest wydzielenie do licytacji części takiej nieruchomości (art. 946 KPC), a dłużnik ma inne składniki majątku gwarantujące pełne zaspokojenie wierzyciela⁹ Dysproporcja bowiem wielkości długu i wartości składnika majątkowego, do którego skierowano egzekucję, może wskazywać na chęć szykanowania dłużnika¹⁰. Jakkolwiek zatem

⁹ A. Marciniak, Nadużycie prawa procesowego cywilnego w sądowym postępowaniu egzekucyjnym, w: P. Grzegorzczak, M. Walasik, F. Zedler (red.), Nadużycie prawa procesowego cywilnego, Warszawa 2019, s. 381.

¹⁰ A. Marciniak wskazuje, że przez nadużycie prawa do egzekucji uważa się zazwyczaj złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji lub przystąpienie do niej głównie lub wyłącznie celem: 1) ograniczenia lub pozbawienia możliwości egzekucyjnego zaspokojenia innych wierzycieli; 2) uzyskania różnych świadczeń z pomocy społecznej lub korzyści finansowych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej; 3) szykanowania dłużnika lub uzyskania nienależnego świadczenia – A. Marciniak, Nadużycie prawa procesowego cywilnego, s. 367. Por. również K. Flaga-Gieruszyńska, Przeciwdziałanie nadmiernej uciążliwości egzekucji i szykanowaniu dłużnika w świetle postanowień Kodeksu postępowania cywilnego, w: H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak (red.), Prawa wierzyciela a ochrona dłużnika w egzekucji sądowej. Teoria i praktyka, Warszawa 2022, s. 99 i n.; G. Kamieński, Zakaz nadużycia prawa procesowego (art. 41 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) w postępowaniu egzekucyjnym – zagadnienia wybrane, PPE 2021, Nr 7, s. 5 i n. Oczywiście wskazać przy tym można na szczególnie ograniczenie prawa wierzyciela wynikające z art. 952¹ § 2 KPC. Na podstawie tego przepisu wierzyciel jest uprawniony do złożenia wniosku o wyznaczenie terminu licytacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, jeżeli wysokość egzekwowanej należności głównej stanowi co najmniej równowartość 1/20 części sumy oszacowania – szerzej J. Kunicki, Ograniczenie wyznaczenia i przeprowadzenia licytacji nieruchomości z mocy art. 952¹ k.p.c., PPE 2020, Nr 12, s. 7–26.

naganne jest unikanie spłaty nawet niewielkiego długu, szczególnie w sytuacji dysponowania majątkiem przedstawiającym znaczną wartość, to jednocześnie zasadnie brzmią wątpliwości co do wyboru takiego sposobu egzekucji. Działania takie mogą wskazywać na zamiar nadużycia prawa do egzekucji. W istocie bowiem przystępujący do egzekucji wierzyciel może mieć na celu nie zamiar należytej mu ochrony prawnej, ale zmierzać do urzeczywistnienia innego celu, sprzecznego lub niezgodnego z prawem do egzekucji. W ocenie A. Marciniaka w takiej sytuacji zachodzi bezprawność działania. Chodzi zwłaszcza o próby uzyskania w ten sposób pewnych korzyści, które obiektywnie nie przysługują wierzycielowi, albo o zamiar zaszkodzenia interesom dłużnika¹¹.

Warto w tym kontekście mieć na względzie skutki prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności. Po stronie takiego nielojalnego wierzyciela może więc potencjalnie występować zamiar oddziaływania nie tylko na pozycję dłużnika, lecz także sytuację innych osób posiadających prawa do nieruchomości. Zakres wpływu tego orzeczenia tak na prawa rzeczowe, jak i na obligacyjne może bowiem pokrzywdzić nie tylko dłużnika, ale również inne osoby uprawnione do takich praw. Wyrafinowanie egzekwującego wierzyciela może więc dotyczyć różnych kwestii. Może być nakierowane na zburzenie np. pewnej homeostazy sąsiedzkiej. Wygaśnięcie niektórych służebności warunkujących prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości graniczących z tą podlegającą egzekucji może bowiem negatywnie oddziaływać na sytuację nieruchomości sąsiednich. Może być także próbą wymuszenia określonych rozporządzeń majątkowych. W tym więc kontekście należy wypowiedzieć się za możliwością oddalenia wniosku o wszczęcie egzekucji lub umorzenie postępowania egzekucyjnego nakierowanego na osiągnięcie takich nieuprawnionych skutków. *De lege lata* możliwe jest w ten sposób zapobieżenie działaniom wierzyciela. Należy przy tym mieć świadomość trudności w ustaleniu jego rzeczywistych intencji, które mogą nie ujawniać się ani przy składaniu wniosku o wszczęcie egzekucji, ani w toku dalszych czynności egzekucyjnych. Badanie

¹¹ A. Marciniak, Nadużycie prawa procesowego cywilnego, s. 371; por. A. Olaś, Wniosek wierzyciela o podjęcie czynności zbędnych do zapewnienia prawidłowego toku egzekucji lub w celu szykanowania dłużnika a zakaz nadużycia prawa procesowego w sądowym postępowaniu egzekucyjnym – uwagi na tle art. 801 § 2 i 3 KPC po zmianach wprowadzonych na mocy nowelizacji KPC z 9.3.2023 r., w: K. Markiewicz (red.), Efektywność egzekucji sądowej w świetle kolejnej zmiany Kodeksu postępowania cywilnego wprowadzonej ustawą z 9.3.2023 r., Warszawa 2024, s. 45. W tym zaś kontekście odnotować należy głosy nawiązujące do regulacji niemieckiej, a dotyczące groźby samobójstwa dłużnika – Z. Knypl, B. Nowakowski, Eksmisja, orzekanie, wykonywanie i skutki, Sopot 1995, s. 79.

zaś tych kwestii nie może przecież przerodzić się znów w stadium rozpoznawcze, czy – jakby można było powiedzieć – w nowy proces. Jednocześnie należy mieć na względzie, że do realizacji takiego zamiaru wierzyciela dochodzi w istocie z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. A więc po zakończeniu egzekucji, gdy zasadniczo nie ma już możliwości wykorzystania wskazanych środków prawnych.

Biorąc zaś pod rozagę już samo postanowienie o przysądzeniu własności, należy wskazać, że skutki tego orzeczenia stanowią próbę zrównoważenia sprzecznych interesów egzekwowanego dłużnika, jego wierzycieli, nabywcy egzekucyjnego oraz osób zachowujących prawa do nieruchomości¹². Konstrukcja następstw omawianego prawomocnego postanowienia uwzględnia przy tym tak cel egzekucji z nieruchomości, tj. zaspokojenie wierzyciela, jak i w pewnym zakresie poszanowanie praw obciążających nieruchomość. Na tej zasadzie aktualna pozostanie pewna grupa praw bezwzględnych (praw ciążących na nieruchomości z mocy ustawy; służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia; służebność przesyłu), a także – już pod pewnymi dalszymi warunkami – innych praw. Mechanizm ich zachowania za każdym razem uwzględnia przy tym interes nabywcy, który albo musi się zawsze liczyć z funkcjonowaniem pewnych obciążeń nieruchomości, albo może oczekiwać pewnego ekwiwalentu w zamian za utrzymanie takich zachowywanych praw. Na tej więc zasadzie nabędzie nieruchomość w warunkach powszechnie dostępnej licytacji elektronicznej, ewentualnie publicznego przetargu, w trakcie których ustalona zostanie ekonomiczna wartość nieruchomości uwzględniająca jej obciążenia albo też wartość niektórych praw będzie zaliczona na cenę nabycia¹³. Warto dodać, że tak naprawdę legislacyjne zabezpieczenie interesu nabywcy egzekucyjnego zapewnia realizację postulatów dotyczących szybkości i sprawności postępowania egzekucyjnego. To zaś kieruje uwagę uczestników obrotu na ten sposób nabycia nieruchomości. Zainteresowanie egzekucją z nieruchomości daje natomiast perspektywę korzystnego

¹² W kwestii uczestników postępowania egzekucyjnego – zob. *J. Jankowski*, Uczestnicy sądowego postępowania egzekucyjnego, Łódź 1992, s. 32; *tenże*, Uczestnicy sądowego postępowania egzekucyjnego w egzekucji skierowanej do nieruchomości, PPE 2004, Nr 1/2, s. 5; *K. Lubiński*, Uczestnicy sądowego postępowania egzekucyjnego PES 1994, Nr 5, s. 5; *A. Marciniak*, Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych zastawem lub hipoteką, Sopot 2001, s. 185.

¹³ Na funkcjonowanie tego mechanizmu – na gruncie publicznego przetargu – zwracał uwagę *W. Miszewski*, Proces cywilny w zarysie, część druga, Łódź 1948, s. 232.

oddziaływania na jej szybkość – zapewniać sprzedaż przy pierwszej licytacji, a także szansę na osiągnięcie możliwie najwyższej ceny.

Należy przy tym zauważyć, że w unormowania zawarte w art. 1000 i n. KPC dotyczące utrzymania w mocy pewnych praw na nieruchomości wkomponowane jest pewne szersze założenie. Zbieżne regulacje są obecne również w KWU oraz PrUpad. Pierwsza ze wskazanych ustaw przywidyuje bowiem, że są prawa, przeciwko którym nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. art. 7 KWU)¹⁴, druga zaś adaptuje rozwiązania dotyczące sprzedaży egzekucyjnej do likwidacji masy upadłościowej (por. art. 313 PrUpad)¹⁵. Można zatem pokusić się o konstatację, że w systemie prawnym funkcjonują pewne schematy chroniące niektóre z praw majątkowych na nieruchomościach. Odnoszą się one do tego rodzaju uprawnień, które mają swoją doniosłość i powinny podlegać zachowaniu mimo zmiany właściciela, nawet gdy nabywa on nieruchomość na podstawie pierwotnego tytułu własności, bez jakichkolwiek innych obciążeń. Założenie to nawiązuje w pewnym stopniu do ochrony słusznych praw nabytych, których zachowanie realizuje zasadę państwa prawa. W istocie założenie to chroni także system prawny przed koniecznością wielokrotnego potwierdzania obowiązywania tych uprawnień. Mechanizm ten, w odniesieniu do prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności, opisany zostanie przy okazji omawiania skutków tego orzeczenia.

Na wstępie zauważyć też należy, że aktualnie egzekucja z nieruchomości może być prowadzona zarówno przez sądowe, jak i przez administracyjne organy egzekucyjne¹⁶. Ten stan rzeczy obowiązuje od 30.11.2001 r. Do czasu jednak wejścia w życie ustawy z 6.9.2001 r. o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz niektórych innych ustaw¹⁷ egzekucja z nie-

¹⁴ Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko: 1) prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu; 2) prawu dożywocia; 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji rządowej albo jednostki samorządu terytorialnego; 4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia; 5) służebnościom przesyłu.

¹⁵ Na zasadzie art. 323 PrRestr mienie należące do dłużnika i wchodzące w skład masy sanacyjnej oraz dalsze składniki majątkowe mogą zostać zbyte przez zarządcę, za zgodą sędziego-komisarza, zaś Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Ministra Obrony Narodowej przysługuje prawo wykupu składników majątku służących do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa. Wskazane wyżej sprzedaż i wykup wywołują takie skutki, jak sprzedaż dokonana przez syndyka w postępowaniu upadłościowym (art. 323 ust. 3 PrRestr).

¹⁶ Na temat motywów tego rozwiązania – zob. G. Julke, w: Z. Szczurek (red.), Egzekucja sądowa w prawie polskim, Sopot 2015, s. 626.

¹⁷ Dz.U. Nr 125, poz. 1368.

ruchomości należała wyłącznie do sądowych organów egzekucyjnych. Zmiana stanu prawnego polegała na wprowadzeniu administracyjnej egzekucji z nieruchomości, normatywnie nawiązującej do sądowej egzekucji z nieruchomości. W literaturze dostrzeżono przy tym, że włączenie tej egzekucji do środków egzekucyjnych w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym zostało połączone z zagwarantowaniem zobowiązanemu prawa do sądu, tj. możliwości zaskarżania czynności egzekucyjnych do sądu administracyjnego¹⁸. W ramach zaś tej egzekucji przewidziano postanowienie o przyznaniu własności (art. 112b § 1 EgzAdmU)¹⁹. Wydawane jest ono przez organ egzekucyjny. Jest zaskarżalne (art. 112b § 2 EgzAdmU), a gdy stanie się ostateczne – wywołuje skutki analogiczne do skutków prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności. Zgodnie z art. 112b § 3 EgzAdmU postanowienie o przyznaniu własności przenosi więc własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub podlega złożeniu do zbioru dokumentów. Postanowienie to jest także tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości. Z chwilą kiedy postanowienie o przyznaniu własności staje się ostateczne, do nabywcy należą pożytki z nieruchomości. Od tej chwili nabywca ponosi również daniny publiczne przypadające z nieruchomości, płatne w dniu, w którym postanowienie o przyznaniu własności stało się ostateczne, lub po tym dniu (art. 112b § 4 EgzAdmU). Ponadto na podstawie art. 112c § 1 EgzAdmU z chwilą, gdy postanowienie o przyznaniu własności staje się ostateczne, wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych, ciężące na nieruchomości. W miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia w kolejności przewidzianej w przepisach o podziale

¹⁸ J.P. Tarno, w: W. Chróścielewski, J.P. Tarno, *Postępowanie administracyjne i postępowanie przed sądami administracyjnymi*, Warszawa 2013, s. 317 i n.

¹⁹ Szerzej na temat tej problematyki – zob. C. Martysz, w: J. Niczyporuk, S. Fundowicz, J. Radwanowicz (red.), *System egzekucji administracyjnej*, Warszawa 2004, s. 430; R. Kujawiński, w: R. Kujawiński, K. Sobieralski, *Egzekucja administracyjna z nieruchomości*, Wrocław 2010, s. 229; M. Romańska, *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające w administracji*, Warszawa 2021, s. 201; W. Grześkiewicz, *Egzekucja z nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w administracji*, Warszawa 2017, s. 136; *tenże*, w: D. Kijowski (red.), *Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 1138; T. Jędrzejewski, P. Rączka, w: G. Łaszczycza, A. Matan (red.), *System Prawa Administracyjnego Procesowego. Administracyjne postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, t. III, cz. 2, *Zagadnienia szczegółowe*, Warszawa 2020, s. 300; M. Romańska, *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające w administracji*, Warszawa 2021, s. 201; P. Daniel, w: R. Hauser, M. Wierzbowski (red.), *Postępowanie egzekucyjne w administracji. Komentarz*, Warszawa 2024, s. 835.

kwoty uzyskanej z egzekucji. Pozostają natomiast w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia prawa ciążące na nieruchomości z mocy ustawy oraz służebności, o których mowa w art. 1000 § 2 KPC (art. 112c § 2 EgzAdmU).

Na kształt regulacji zawartej w KPC utrzymaniu w mocy podlegają również ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru albo nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na 3 dni przed terminem licytacji użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeśli nieruchomość nie jest obciążona hipotekami albo jeżeli wartość użytkowania, służebności lub praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w ostatnim przypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia (art. 112c § 3 EgzAdmU).

Podobnie jak sąd w sądowej egzekucji z nieruchomości, tak również administracyjny organ egzekucyjny może – na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej na 3 dni przed terminem licytacji – postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, będzie utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obciąża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej (art. 112d EgzAdmU). Zgodnie zaś z art. 112f EgzAdmU ostateczne postanowienie o przyznaniu własności, wraz z planem podziału kwoty uzyskanej z egzekucji, jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły. Na podstawie zaś samego postanowienia o przyznaniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obejmujące nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia.

Nieco inaczej kształtuje się przy tym pozycja nabywcy w odniesieniu do umów dotyczących nieruchomości. Według art. 112e EgzAdmU – z chwilą gdy postanowienie o przyznaniu własności stało się ostateczne, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki zobowiązanego wynikające z umów dotyczących nieruchomości stosownie do przepisów prawa normujących te umowy. Zakres tej regulacji jest zatem szerszy niż odnośnej normy kodeksowej, tj. art. 1002 KPC²⁰. Poza tym nabywcy nie zostały przyznane dalej idące uprawnienia, obecne w sądowej egzekucji z nieruchomości²¹.

²⁰ Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej. W przypadku gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż 2 lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia

Podsumowując poczynione uwagi, wskazać należy, że niniejsza publikacja poświęcona jest problematyce przysądzenia własności. Postanowienia będącego aktem kończącym sądową egzekucję z nieruchomości. W ramach tej pracy szczególny nacisk położono na omówienie funkcji przysądzenia własności jako instrumentu stabilizacji stosunków prawnych. Nabywanie własności nieruchomości w drodze postanowienia o przysądzeniu własności jest bowiem pierwotnym tytułem własności. Z tej zaś perspektywy dla nabywcy egzekucyjnego jest niezwykle atrakcyjnym tytułem prawnym. Co do zasady znosi przecież prawa konkurencyjne. W ramach analizy tych zagadnień, czytelnika może zainteresować znaczenie tego aktu sądowego stosowania prawa dla praw rzeczowych i obligacyjnych, w szczególności zaś umów najmu i dzierżawy. Rozwój gospodarki wolnorynkowej dostarcza bowiem coraz to nowych wyzwań, którym może sprostać teoria i praktyka jedynie odwołująca się do podstawowych założeń omawianej instytucji.

Publikacja obejmuje przy tym prezentację sporów rysujących się na gruncie przysądzenia własności. Uwzględniając dorobek doktryny, jak i judykatury, podjęto także próbę ukazania spójnej koncepcji interpretacyjnej właściwej dla norm regulujących skutki postanowienia o przysądzeniu własności. Pozwala ona na zrozumienie sytuacji prawnej nie tylko egzekwowanego dłużnika, wierzycieli, nabywcy, ale także innych podmiotów roszczących sobie prawa do nieruchomości.

się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana.

²¹ Por. *M. Niemczyk*, Porównanie administracyjnej i sądowej egzekucji z nieruchomości, *Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Zarządzania i Prawa w Warszawie. Zeszyt Prawniczy* 2009, Nr 8, s. 155.

Rozdział I. Egzekucja sądowa z nieruchomości – zagadnienia ogólne

§ 1. Przedmiot egzekucji z nieruchomości

Przedmiotem egzekucji z nieruchomości jest oczywiście własność nieruchomości¹. Należy jednak zauważyć, że przepisy o egzekucji z nieruchomości mają odpowiednie zastosowanie w szerszym zakresie. Wskazać bowiem należy na: egzekucję z ułamkowej części nieruchomości (art. 1004 KPC), egzekucję z użytkowania wieczystego (art. 1004 KPC), uproszczoną egzekucję z nieruchomości (art. 1013¹ § 3 KPC), egzekucję ze statków morskich wpisanych do rejestru okrętowego (art. 1014 KPC), egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 17¹³ ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych²), egzekucję z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych (art. 17¹⁹ SpMieszkU), egzekucję przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego (art. 1064¹⁴ § 2 KPC), egzekucję w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej (art. 1066 KPC)³.

Odnotować przy tym trzeba, że w niektórych z tych egzekucji postanowienie o przysądzeniu własności podlega odpowiedniemu przekształceniu, uwzględniającemu przedmiot egzekucji, niekiedy zaś postanowienie to nie jest wydawane. Dotyczy to egzekucji przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego. Aktem kończącym tę egzekucję jest umowa sprzedaży przed-

¹ M. Brulińska, w: A. Marciniak, M. Michalska-Marciniak (red.), *Metodyka pracy komornika sądowego*, Sopot 2015, s. 611. Jest to przy tym wyłączny sposób zaspokojenia roszczeń pieniężnych z tego mienia – H. Ciepla, *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, Warszawa 2018, s. 928.

² T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.

³ Por. A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne*, Warszawa 2011, s. 403–404.

siębiorstwa lub gospodarstwa rolnego⁴. Jak słusznie zauważa *J. Jagieła*, gdy w skład przedsiębiorstwa wchodzi nieruchomość bądź użytkowanie wieczyste albo gdy przedmiotem sprzedaży jest gospodarstwo rolne obejmujące własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości, umowa ta powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 w zw. z art. 75¹ § 4 KC)⁵. Jeżeli zaś masy te nie obejmują nieruchomości, wymagana jest forma pisemna z podpisanymi notarialnie poświadczonymi (art. 75¹ § 1 KC)⁶.

Jeżeli chodzi natomiast o egzekucję z ułamkowej części nieruchomości – postanowienie o przysądzeniu będzie dotyczyło podlegającego egzekucji udziału. Z kolei w przypadku egzekucji z użytkowania wieczystego⁷, egzekucji ze statków morskich wpisanych do rejestru okrętowego, egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, egzekucji z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolno stojących znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych – przysądzenie stwierdza nabycie tych właśnie praw.

Pojęcie nieruchomości zostało zdefiniowane w Kodeksie cywilnym⁸. Zgodnie z art. 46 § 1 KC nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W związku z powyższym KC wyróżnia trzy rodzaje nieruchomości, a mianowicie nieru-

⁴ R. Flejszar, Przedsiębiorstwo oraz gospodarstwo rolne jako przedmiot zabezpieczenia i egzekucji po nowelizacji k.p.c. z dnia 2 lipca 2004 r. W Czterdziestolecie kodeksu postępowania cywilnego: Zjazd Katedr Postępowania Cywilnego w Zakopanem (7–9.10.2005 r.), Kraków 2006, s. 52; *J. Jagieła*, w: A. Marciniak (red.), Kodeks postępowania cywilnego, t. IV, Komentarz do art. 730–1095(1), Warszawa 2020, art. 1064²⁰, Nb 14; W. Głodowski, Sprzedaż egzekucyjna gospodarstwa rolnego i jej skutki dla nabywcy, Przegląd Prawa Rolnego 2007, Nr 1, s. 298.

⁵ Tak też *M. Ordowska*, Przebieg egzekucji przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego, PPE 2010, Nr 9, s. 43.

⁶ *J. Jagieła*, w: A. Marciniak (red.), Kodeks postępowania cywilnego, t. IV, 2020, art. 1064²⁰, Nb 10.

⁷ Por. post. SN z 19.11.1996 r., III CKU 10/96, OSNC 1997, Nr 3, poz. 32, z głosem *M. Litwińskiej*, PPH 1997, Nr 6, s. 35. Oczywiście więc w przypadku, gdyby nabyciu podlegały stanowiące odrębną nieruchomość budynki czy urządzenia posadowione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, postanowienie o przysądzeniu powinno odnosić się tak do użytkowania wieczystego, jak i do prawa własności tych naniesień.

⁸ Por. przy tym A. Klein, Ewolucja pojęcia nieruchomości w prawie cywilnym, w: B. Kordasiewicz, E. Łętowska (red.), Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej Profesora Józefa Stanisława Piątkowskiego, Wrocław 1985, s. 85; P. Podlęś, Zasady konstrukcyjne pojęcia nieruchomości – postulaty de lege ferenda, Pal. 2011, Nr 5–6, s. 39.

chomości gruntowe (grunty)⁹, nieruchomości budynkowe i nieruchomości lokalowe. O ile zatem KC definiuje nieruchomości gruntowe, o tyle nie określa, czym jest budynek. Według ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane¹⁰ budynkiem jest taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 2 PrBud). Kodeks cywilny normuje sytuacje, w których budynek staje się odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Są to budynki nabyte lub wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez użytkownika wieczystego (art. 235 § 1 KC), budynki rolniczej spółdzielni produkcyjnej na gruncie Skarbu Państwa oddanym tejże spółdzielni w użytkowanie (art. 272 KC) oraz budynki wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na gruncie stanowiącym wkład gruntowy (art. 279 § 1 KC). W pewnych – nieobowiązujących już – regulacjach pojawiała się możliwość powstania budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. W istocie mogą więc nadal istnieć jeszcze inne od wymienionych w Kodeksie cywilnym odrębne nieruchomości budynkowe¹¹, które powstały na podstawie uchylonych już przepisów i z jakichś względów nie doszło do nabycia przez ich właścicieli gruntu pod tymi budynkami. Zajęciu, następnie sprzedaży egzekucyjnej, a na koniec przysądzeniu własności mogą podlegać nieruchomości zarówno gruntowe, jak i budynkowe¹².

⁹ Jakkolwiek więc uznaje się, że pojęcie nieruchomości wyczuwane jest intuicyjnie i nie zachodzi potrzeba jego definiowania (por. w odniesieniu do nieruchomości rolnej – J. Piątkowski, *Problematyka prawna obrotu gruntami chłopskimi*, Warszawa 1961, s. 55), to odwołać się w tym miejscu można do: J. Piątkowski, w: J. Ignatowicz (red.), *System Prawa Cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe t. II*, Wrocław 1977, s. 100; B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 roku*, *Pał. 1980*, Nr 11–12, s. 30; S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości gruntowej w prawie cywilnym*, *PS 1999*, Nr 9, s. 68; *tenże*, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, *Rej. 1994*, Nr 1, s. 27; *tenże*, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2008, s. 67; *tenże*, w: B. Gerard, M. Gdesz, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 211; E. Gniewek, w: E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2020, s. 93; *tenże*, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018, s. 28; R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2024, s. 2.

¹⁰ T.j Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.

¹¹ Na marginesie odnotować można również, że zgodnie z art. 216 ust. 5 PrWod urządzenia wodne lub ich części oraz budowle i ich części, znajdujące się na gruntach pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi, wodami morza terytorialnego oraz morskimi wodami wewnętrznymi stanowią odrębny od tych gruntów przedmiot własności.

¹² W tym kontekście należy odnieść się do stanowiących odrębną nieruchomość budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Podkreślić trzeba, że skierowanie egzekucji do użytkowania wieczystego oznacza, że zajęcie obejmuje nie tylko samo użytkowanie